

## **ANALIZA I WYNIKI ANALIZY**

W celu dokonania analizy oraz ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono **obszar analizowany** – obszar wokół terenu, którego dotyczy wniosek – działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 865/2,901 i 902 oraz części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 864, w obrębie ewidencyjnym 0065 Krajenka w gminie Krajenka, na którym realizowana będzie inwestycja. Granice obszaru analizowanego przedstawiono na rysunku, stanowiącym zał. nr 3 do decyzji.

### **I. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO ORAZ WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1-6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. Wniosek dotyczy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, przewidzianej do realizacji na terenie obejmującym działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 865/2,901 i 902 oraz część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 864, o łącznej powierzchni 10,2999 ha, w obrębie 0065 Krajenka, w gminie Krajenka, polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Dla obszaru objętego wnioskiem gmina Krajenka nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zamierzona inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

3. Inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.); dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 864, 865/2, 901 i 902 obręb Krajenka, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GOS.6220.5.2022 z dnia 11.10.2022 r., w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności:

- zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej,
- panele słoneczne montować na wysokości minimum 0,8 m mierząc od dolnej krawędzi paneli słonecznych do powierzchni ziemi,
- stacje transformatorowe oraz magazyny energii posadowić w odległości nie mniejszej niż 80,0 m od najbliższych terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych,
- inwertery usytuować na konstrukcji pod panelami fotowoltaicznymi w odległości nie mniejszej niż 70,0 m od najbliższych terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych,

- wszystkie urządzenia stanowiące źródło hałasu rozmieścić na terenie przedsięwzięcia w systemie rozproszonym,
- zapewnić szczelność wykonania kontenerowych stacji transformatorowych oraz kontenerowych magazynów energii,
- w przypadku zastosowania transformatorów olejowych, każdy transformator wyposażyc w szczelną misę olejową, wykonaną z materiałów olejoodpornych o pojemności pozwalającej pomieścić całą objętość oleju znajdującego się w transformatorze oraz pozostałości po ewentualnej akcji gaśniczej,
- wzdłuż północno-zachodniej granicy elektrowni na długości co najmniej 70,0 m wykonać pas zieleni osłonowo-izolacyjnej o minimalnej szerokości 3,0 m; ogrodzenie na tym odcinku obsadzić roślinami pnącymi; do nasadzeń nie używać drzew i krzewów oraz roślin pnących obcego pochodzenia,
- przed realizacją inwestycji należy ustalić, czy planowane przedsięwzięcie, znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji.

**3.** Teren objęty wnioskiem położony jest w kompleksie gruntów rolnych, położonych w odległości ok. 1,7 km na północny zachód od zwartej zurbanizowanego układu przestrzennego miasta Krajenka. Teren inwestycji obejmuje dwa obszary zlokalizowane po obu stronach polnej drogi – działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 901, której właścicielem jest gmina Krajenka. Inwestor w przebiegu tej drogi planuje poprowadzić sieci elektroenergetyczne, służące do obsługi planowanej elektrowni. Od wschodu południa i częściowo północy teren inwestycji sąsiaduje z terenami rolnymi, od zachodu z kompleksem leśnym. Północna część terenu inwestycji sąsiaduje z zabudową zagrodową.

Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 864 o powierzchni 1,27 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (0,69 ha) oraz grunty orne RVI (0,58 ha), działka nr ewid. 865/2 o powierzchni 6,2447 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (2,53 ha), grunty orne RVI (3,0747 ha) oraz pastwiska PsV (0,64 ha), działka nr ewid. 902 o powierzchni 2,94 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (1,86 ha) oraz grunty orne RVI (1,08 ha). Obecnie działki uprawiane są rolniczo.

Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornych RV, RVI, PsV i nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) w zakresie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren inwestycji położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Teren inwestycji położony jest w zasięgu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego (stan. 2 obszar AZP 33-28/131, osadnictwo średniowieczne i nowożytnie).

Teren inwestycji położony jest w zasięgu GZWP NR 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

**4.** Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia niżej wymienionych warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W wyniku analizy w zakresie funkcji oraz spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy wykazano kolejno co następuje:

1. Planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii – przepisów ust. 1 pkt 1 (spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych), nie stosuje się
2. Planowana inwestycja dotyczy budowy instalacji odnawialnego źródła energii – przepisów ust. 1 pkt 2 (spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej), nie stosuje się.
3. Planowana inwestycja wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz indywidualnego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji, zatem warunek w zakresie uzbrojenia terenu jest spełniony.
4. Z informacji zawartych w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz na kopii mapy zasadniczej wynika, że działka nr ewid. 864 o powierzchni 1,27 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (0,69 ha) oraz grunty orne RVI (0,58 ha), działka nr ewid. 865/2 o powierzchni 6,2447 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (2,53 ha), grunty orne RVI (3,0747 ha) oraz pastwiska PsV (0,64 ha), działka nr ewid. 902 o powierzchni 2,94 ha, to grunty sklasyfikowane jako grunty orne RV (1,86 ha) oraz grunty orne RVI (1,08 ha).

Całość inwestycji realizowana będzie na gruntach ornych RV, RVI, PsV i nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, z późn. zm.) w zakresie konieczności uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
5. W zakresie zgodności decyzji z przepisami odrębnymi wykazano:

— inwestycja należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.); dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10 MW, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 864, 865/2, 901 i 902 obręb Krajenka, gmina Krajenka, Burmistrz Gminy i Miasta Krajenka wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak GOS.6220.5.2022 z dnia 11.10.2022 r., w której stwierdził brak

potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia przy realizacji inwestycji,

— inwestycja realizowana będzie na gruntach rolnych – decyzję ustalającą warunki zabudowy **należy uzgodnić ze Starostą i PGW Wody Polskie** (organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych),

— teren inwestycji położony jest w zasięgu GZWP NR 127 o nazwie Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie – decyzję ustalającą warunki zabudowy **należy uzgodnić z Ministrem Klimatu i Środowiska** (Marszałek, Departament Środowiska) jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych,

— teren inwestycji położony jest w zasięgu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego (stan. 2 obszar AZP 33-28/131)– decyzję ustalającą warunki zabudowy **należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** (Delegatura w Pile),

— planowane przedsięwzięcie polegające na produkcji energii elektrycznej wymaga oceny możliwości przyłączenia oraz określenia warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, w związku z powyższym, decyzję ustalającą warunki zabudowy **należy uzgodnić z Enea Operator**.

6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: w stosunku do którego (w związku z realizacją sieci przesyłowej), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Planowana inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 - 6, zatem jest możliwe wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

**II. PLANOWANA INWESTYCJA DOTYCZY BUDOWY INSTALACJI ODNAWIALNEGO ŹRÓDŁA ENERGII, NIE WYMAGA PRZEPROWADZENIA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE ANALIZOWANYM NA PODSTAWIE ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 26.08.2003R.(Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588, zmiana: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399).**

*Opracowanie :*

*mgr inż. arch. Beata Leciejewska*